

1 ALLGEMEINES

Im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen wurde bereits im 2011 genehmigten Flächennutzungsplan westlich des Ortsteils Buggingen eine größere Sportplatzfläche zwischen B3 und Rheintalbahn in die Planung aufgenommen. Die beiden bestehenden Sportanlagen in Buggingen und Seefeldern blieben jedoch erhalten, da nicht abzusehen war, wann die Entwicklung umgesetzt werden konnte. Als die Planungen für die neue gemeinsame Sportanlage vorangetrieben werden konnten, war damit der Zeitpunkt gekommen, für die beiden bisherigen Sportplatzflächen eine sinnvolle Anschlussnutzung vorzubereiten. Aufgrund der sehr zentralen Lage und der Umgebenden Bebauung kam in beiden Fällen nur eine Folgenutzung als Wohnbauflächen in Betracht.

Da mit der vorgesehenen Planung 3,42 ha Wohnbauland neu geschaffen werden können, war auch die Bedarfsfrage zu lösen. Die Gemeinde Buggingen hat sich daher bereit erklärt im Gegenzug zur Entwicklung dieser beiden Wohngebiete auf eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene, noch nicht realisierte Wohnbaufläche an anderer Stelle zu verzichten. Die im Flächennutzungsplan als Bu 1 sBernel l% dargestellt Fläche soll dementsprechend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1: Änderung der Darstellung im Bereich des Sportplatzes Buggingen von Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz zu Wohnbaufläche. Zusätzlich wurde eine dargestellt Parkplatzfläche an eine andere Stelle verlegt und eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz neu dargestellt.

Änderungsbereich 2: Änderung der Darstellung im Bereich des Sportplatzes Seefeldern von Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz zu Wohnbaufläche und einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Änderungsbereich 3: Änderung der Darstellung im Bereich der Wohnbaufläche BU 1 Bernel von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft aus Gründen der Flächenkompensation.

Die 1. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wird mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Gem. § 6 (5) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung durch Verbandsversammlung (§ 2 (1) BauGB)	09.02.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	12.03.2012 bis 13.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	29.02.2012
Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung. Billigung und Beschluss zur Offenlage durch Verbandsversammlung (§ 3 (2) BauGB)	18.12.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	18.02.2013 bis 18.03.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	02.01.2013
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage. Feststellungsbeschluss durch Verbandsversammlung	29.10.2013

3 UMWELTBELANGE

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Sowohl bei der Ausweisung der Fläche Sportplatz Buggingen als Wohngebiet, als auch bei der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen Bernele I (BU1) ergeben sich voraussichtlich keine Nutzungskonflikte und damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Bei der Ausweisung der Fläche Sportplatz Seefeld als Wohngebiet sind Nutzungskonflikte durch die nahegelegene Bahn und B3 (Immissionen) möglich und zu prüfen. Ebenso kann es durch die Nutzung der umgebenden Ackerflächen zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen.
Pflanzen und Tiere	Die Flächen Sportplatz Buggingen und Sportplatz Seefeld werden fast ausschließlich von intensiv, bewirtschafteten Rasenflächen, Hartplatz sowie Clubheim mit Nebenflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingenommen. Ein hoher Konflikt besteht bei beiden Flächen durch den Verlust bestehender Baumreihen und Einzelbäumen. Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfordern Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan abzuarbeiten sind. Bei der Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen BU1 entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.
Boden	Der Boden in den zwei geplanten Wohngebieten (Sportplatz Buggingen und Sportplatz Seefeld) ist nahezu gleichwertig und insgesamt von hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz. Eingriffe in den Boden erfordern Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan abzuarbeiten sind. Durch die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche BU1 entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.
Wasser	Sowohl bei der Ausweisung der beiden Fläche als Wohngebiet, als auch bei der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen BU1 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Klima / Luft	Sowohl bei der Ausweisung der beiden Fläche, als Wohngebiet, als auch bei der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen BU1 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.
Landschaftsbild	Das geplante Wohngebiet Sportplatz Buggingen ist von Westen, Norden und Osten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Durch eine zukünftige Bebauung der Fläche sind allenfalls geringe Konflikte für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Durch die geplante Bebauung der Fläche Sportplatz Seefeld geht eine gut einsehbare Fläche am nördlichen Ortsrand von Seefeld verloren. Durch die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen BU1 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.
Kultur und sonstige Sachgüter	Sind voraussichtlich nicht betroffen.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Im Änderungsbereich 1 halten wir mögliche Nutzungskonflikte durch den vorgesehenen Parkplatz nicht für ausgeschlossen und regen an, den Flächensteckbrief entsprechend zu ergänzen.	Im Flächensteckbrief wird auf den möglichen Nutzungskonflikt hingewiesen
Da die westlich angrenzenden Rebflächen beim Änderungsbereich 1 in ca. 50 m Entfernung höher liegen als die künftige Wohnbebauung und der Kinderspielplatz sollte die bestehende Böschungsbepflanzung erhalten bleiben.	Die Böschungsbepflanzung liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eingriffe in die bestehende Böschungsbepflanzung sind durch die geplante Nutzungsänderung aber nicht zu erwarten.
Der Änderungsbereich 2 ist von Spargel- und Saatmaiskfeldern umgeben ist. Auch Saatmais muss mittlerweile aufgrund der Fruchtfolgeregelung (Maiswurzelbohrer) mit einem Insektizid behandelt werden. Deshalb sollte eine Pufferfläche zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Flächen erstellt werden. Entsprechende Hinweise und Vorgaben sind in den künftigen Bebauungsvorschriften zu regeln.	Der Flächensteckbrief wurde ergänzt und auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl- und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Ein entsprechender Hinweis wurde in den städtebaulichen Steckbrief aufgenommen.
In Seefeldern könnte der Bahnlärm im Nordwesten des bisherigen Ortsrandes stören.	Auf die Immissionen der Bahn wird im städtebaulichen Steckbrief bereits hingewiesen.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage) verwiesen.

6 PLANUNGSAalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
<p>Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bisheriger, in absehbarer Zeit nicht mehr benötigter Sportplatzflächen handelt, standen sinnvolle Planungsalternativen nicht zur Verfügung.</p>	<p>Innerhalb der Gemeinde Buggingen bestehen traditionell mehrere Sportvereine mit den dazugehörigen Sportanlagen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen sowie dem sich abzeichnenden Bedarf wurde 2009 zwischen den Vereinen Sportfreunde Seefeldern und Rot-Weiß-Buggingen ein Vereinigungsvertrag geschlossen, wodurch der neue Verein Spielvereinigung Buggingen. Seefeldern entstanden ist.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler wurde vorsorglich nach einem geeigneten Standort gesucht und eine Fläche für ein neues Sportgelände im Zusammenhang mit einer neuen Gemeindehalle im Bereich Buggingen zwischen B 3 und Rheintalbahn vorgesehen.</p> <p>Da durch die Zusammenlegung an einem neuen Standort die bisherigen Sportplätze in Buggingen und in Seefeldern nicht mehr benötigt werden, sollten für diese Flächen sinnvolle Nachnutzungen gefunden werden. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Umgebung von bestehender Wohnbebauung kam für die Gemeinde nur eine Nutzung als Wohnbaufläche in Betracht. Da im vorliegenden Fall ausschließlich um die Nachnutzung der bestehenden Sportplätze ging, kamen sinnvolle zu prüfende Alternativstandorte, insbesondere bisher unbesiedelte Flächen in der freien Landschaft nicht in Betracht.</p>

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de